



Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het derde kwartaal 2018


- **Groei** van de **vastgoedportefeuille** met 11%: € 735 miljoen op 30 september 2018 (€ 663 miljoen op 31 december 2017) door acquisities in lijn met de strategie.
- Authentieke akte tot **aankoop grond** zone B van voormalige Ford-site te **Genk** verleden op 24 september 2018; ontwikkelingspotentieel van meer dan 250.000 m² logistiek vastgoed op de Ford-site in Genk.
- **Oprichting** perimervenootschap **Genk Green Logistics nv**, als IGVV.
- **Greenhouse BXL** met derde Greenhouse Flex (coworking lounge) operationeel. Reeds 80% verhuurd op 30 september 2018 en verdere commercialisering volop aan de gang.
- Stijging in de **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille met 4% tot 90% op 30 september 2018 (86% op 31 december 2017); bezettingsgraad kantorenportefeuille 86% en logistieke portefeuille 94%.
- **Stijging** van de reële waarde van de **bestaande vastgoedportefeuille**¹ in de eerste negen maanden van 2018 met 1%, 1,5% in de kantoren en 0,5% in de logistieke portefeuille.
- **Verhouding** vastgoedsegmenten op 30 september 2018: 57% logistiek vastgoed en 43% kantoorgebouwen.
- Toename van het **EPRA resultaat** met 12% in de eerste negen maanden van 2018² door hogere huurinkomsten uit vijf acquisities in de logistieke portefeuille in 2017 en drie logistieke sites in 2018.
- **EPRA resultaat per aandeel gestegen met 3%**³: € 1,21 in de eerste negen maanden van 2018 (€ 1,17 in de eerste negen maanden van 2017).
- **Verwacht EPRA resultaat** voor 2018 tussen € 1,61 en € 1,65 per aandeel met een brutodividend van € 1,40 wat neerkomt op een brutodividendrendement van 6,1%.
- Uitgave **commercial paper** voor een bedrag van € 30 miljoen (maximaal 70 miljoen) ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen.
- **Gemiddelde rentevoet** van de financieringen: 2,4% in de eerste negen maanden van 2018 (2,6% in de eerste negen maanden van 2017).
- Nieuwe interest rate swaps afgesloten in het derde kwartaal voor een notioneel bedrag van € 50 miljoen. **Indekkingsratio** op 30 september 2018 82%.
- **Schuldgraad**: 47,9% op 30 september 2018 (44,6 % op 31 december 2017).

1 Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

2 Ten opzichte van de eerste negen maanden van 2017.

3 Op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Alternatieve prestatemaatstaven en de term EPRA resultaat

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Interinvest hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit persbericht maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Interinvest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in een lexicon op de website www.interinvest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven". De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn.

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.epra.com.

1. Operationele activiteiten van het derde kwartaal 2018

Ook in het derde kwartaal van 2018 werkt Interinvest Offices & Warehouses (hierna 'Interinvest') gestaag verder aan de realisatie van haar strategisch groeiplan dat gestoeld is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke portefeuille.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 30 september 2018 € 735 miljoen, een toename van 11% of € 72 miljoen ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2017 (€ 663 miljoen).

De heroriëntering in de kantorenportefeuille met het Greenhouse-concept, waarbij de kantoren ingevuld worden als vooruitstrevende inspirerende ontmoetingsplekken waar werken en verblijven samenkomen, valt duidelijk in de smaak op de kantorenmarkt. De bouwwerken van Greenhouse BXL met een derde Greenhouse Flex (coworking lounge) zijn ondertussen afgerond en op 30 september 2018 is ruim 80% verhuurd.

In het logistieke segment zijn verdere stappen gezet in de herontwikkeling van de voormalige Ford-site in Genk, een ontwikkelingspotentieel van meer dan 250.000 m². Genk Green Logistics nv, is opgericht als IGVV en op 24 september 2018 is de authentieke akte tot aankoop van het terrein van zone B verleden.



Greenhouse BXL - Atrium

1.1. Greenhouse verhuringen

In het derde kwartaal is de voorverhuring van de ruimtes in Greenhouse BXL van 42% in juni gestegen naar 80%. Konica Minolta, Goodyear, advocatenkantoor Cazimir, Essity Belgium, Owens & Minor en nu ook een internationale farmaceutische groep kiezen allen resoluut voor Greenhouse BXL om hun nieuwe kantoren in onder te brengen. Dat bedrijven zoals Essity, producent van hygiënische papierwaren, Owens & Minor, een logistieke dienstverlener in de welzijnssector, en een internationale farmaceutische groep, pionier in de gezondheidszorg, kiezen voor Greenhouse BXL ligt geheel in lijn met de innovatieve en servicegerichte positionering van dit kantorenconcept.

Momenteel is er nog één verdieping beschikbaar in Greenhouse BXL en Intervest verwacht ook deze op korte termijn te kunnen verhuren. De herontwikkeling en de herverhuring van de voormalige Deloitte-site (14.700 m²) zal dan volledig gerealiseerd zijn. Van zodra Greenhouse BXL binnenkort de deuren officieel opent, zullen ook de ruim 500 m² serviced offices – volledig uitgeruste en kant-en-klare kantoorruimtes – gecommmercialiseerd worden en worden het auditorium, de coworking spaces met gemeenschappelijke vergaderruimten, restaurant en fitness center opengesteld aan de huurders van de coworking spaces in Antwerpen, Mechelen en Brussel.

“Als ervaren vastgoedpartner weten we dat de manier waarop we werken verandert. Flexibiliteit, wellbeing en community building zijn de kernwoorden in de nieuwe werkomgeving. Greenhouse is het antwoord van Intervest op het nieuwe werken. Drie unieke werklocaties op de strategische economische as Antwerpen-Mechelen-Brussel.”

JEAN-PAUL SOLS - CEO INTERVEST

Door de kantoren binnen de portefeuille in te vullen als vooruitstrevende inspirerende werkplekken, onderscheiden deze gebouwen zich duidelijk van de rest van de kantorenmarkt. Ze trekken dan ook nieuwe toonaangevende huurders aan zoals blijkt uit de vermelde verhuringen. Het servicegerichte en flexibele Greenhouse-concept werkt als katalysator en creëert een community over de verschillende locaties.

Deze nieuwe verhuringen betekenen een stijging van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille tot 86%.

1.2. Investerings: Genk Green Logistics

In de loop van het derde kwartaal worden een paar belangrijke stappen gezet in de verdere ontwikkeling van de voormalige Ford-site in Genk. Genk Green Logistics nv is opgericht en erkend als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) en de aankoop van de grond van zone B is afgerond.

Oprichting Genk Green Logistics nv als IGVV

De naamloze vennootschap Genk Green Logistics is op 30 augustus 2018 opgericht met als aandeelhouders Intervest en Group Machiels.

Reeds op 26 juli 2018 werd door de FSMA aan Genk Green Logistics een vergunning verleend als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) naar Belgisch recht en dit onder de opschortende voorwaarde van haar oprichting.

Via de IGVV Genk Green Logistics zullen Intervest en Group Machiels in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors zone B van de voormalige Ford-site in Genk herontwikkelen tot een state-of-the-art logistiek complex, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren, ruim 250.000 m² zal omvatten.

De IGVV Genk Green Logistics bundelt met haar partners expertise in investeren, ontwikkelen en saneren van grootschalige bedrijfsterreinen. De partners in en van Genk Green Logistics beogen dan ook het project in samenwerking met alle stakeholders te ontwikkelen tot een totaalconcept, dat de grotere regio zal versterken. Om het herontwikkelingsproces te faciliteren heeft Genk Green Logistics in augustus 2018 een aanvraag ingediend bij het Agentschap Innoveren en Ondernemen tot het bekomen van een brownfieldconvenant.

Aankoop van de grond zone B van de voormalige Ford-site afgerond

De authentieke akte - waarbij Genk Green Logistics overgegaan is tot de aankoop van zone B van de voormalige Ford-site van de Vlaamse overheid - werd verleden op 24 september 2018 (de onderhandse koop-verkoop overeenkomst werd reeds gesloten op 25 mei 2018).

De commercialisering van de nieuwbouwontwikkeling op zone B is reeds opgestart. Hoewel De Vlaamse Waterweg de eerste jaren nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kunnen nieuwbouwontwikkelingen op grote delen van zone B reeds gelijktijdig met de saneringswerken aangevat worden. Genk Green Logistics verwacht in 2020 het eerste gebouw operationeel te hebben. De totale realisatie van het project zal naar verwachting nog een vijftal jaar in beslag nemen. Afhankelijk van de exacte invulling zal de uiteindelijke investeringswaarde van het project variëren tussen € 120 miljoen en € 150 miljoen.



1.3. Vastgoedportefeuille op 30 september 2018

Samenstelling van de portefeuille

VASTGOEDBELEGGINGEN	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	734.668	662.539	647.636
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	90%	86%	86%
• Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	86%	76%	75%
• Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	94%	98%	97%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	876.390	794.896	763.652

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt op 30 september 2018 € 735 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017). De toename met € 72 miljoen in de eerste negen maanden van 2018 is voornamelijk het gevolg van:

- de verwerving van drie logistieke sites in Nederland met een totale aanschafwaarde van € 52 miljoen: een hoogstaand distributiecentrum in aanbouw in Vuren en twee volledig verhuurde distributiecentra in Raamsdonksveer en Eindhoven
- de verwerving van het terrein in Genk (een projectontwikkeling met nieuwbouwproject van 250.000 m² logistiek op de oude Ford-site) voor een aanschafwaarde van € 3 miljoen
- de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 10 miljoen of 1%, voornamelijk in de Nederlandse logistieke portefeuille
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 7 miljoen, voornamelijk Greenhouse BXL en het nieuwbouwproject in Vuren.

In de eerste negen maanden van 2018 heeft de totale **bezettingsgraad** van de portefeuille een stijgende evolutie gekend. Dankzij de verhuringen in de kantorenportefeuille neemt de bezettingsgraad van de totale portefeuille toe met 4% gedurende de eerste negen maanden en bedraagt zo op 30 september 2018 90%.

Voor de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 86% op 30 september 2018, wat een stijging van 10% betekent ten opzichte van 31 december 2017¹. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad gedaald met 4% ten opzichte van 31 december 2017 tot 94% op 30 september 2018. De daling is te wijten aan de reeds eerder aangekondigde leegstand in Puurs en Boom. Voor deze sites zijn reeds vergevorderde huurnegotiaties lopende met nieuwe kandidaat huurders. Indien dit leidt tot verhuringen zullen deze een positief effect van 3% hebben op de totale bezettingsgraad. De finalisatie van deze contracten worden verwacht in de loop van het vierde kwartaal.

¹ Gezien de bouwwerken van Greenhouse BXL volledig afgerond zijn, en het project reeds 80% verhuurd is, wordt Greenhouse niet langer beschouwd als herontwikkelingsproject. Bijgevolg is het niet langer noodzakelijk de aparte bezettingsgraad exclusief het herontwikkelingsproject te rapporteren.

2. Financiële resultaten van de eerste negen maanden van 2018

2.1. Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in de eerste negen maanden van 2018 € 35,0 miljoen (€ 32,0 miljoen) en stijgen hiermee met € 3,0 miljoen of een toename met 9% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2017.

In het kantorenssegment nemen de huurinkomsten licht toe met € 0,3 miljoen. Het verlies van de huurinkomsten na het vertrek van huurder Deloitte in Diegem op 31 januari 2017 en de daaropvolgende herontwikkeling van de site tot Greenhouse BXL wordt ondertussen gecompenseerd door nieuwe verhuringen van leegstaande ruimtes in o.a. Mechelen Campus Toren en Woluwe Garden. De aangekondigde verhuringen in Greenhouse BXL zullen in de loop van 2019 geleidelijk bijdragen aan de huurinkomsten van de vennootschap.

In de logistieke portefeuille nemen de huurinkomsten toe met € 2,7 miljoen. Dit is een stijging van 16% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2017. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in het logistieke segment, met name in Oevel, Aarschot, Zellik, Tilburg en Raamsdonksveer in de loop van 2017 en in Eindhoven, Raamsdonksveer 2 en Vuren in de loop van 2018. Ook de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in de bestaande sites in Herentals en Herstal dragen bij tot de toename van de huurinkomsten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 4,9 miljoen voor de eerste negen maanden van 2018 (€ 4,6 miljoen). De stijging met € 0,3 miljoen wordt (i) voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,4 miljoen door de uitbreiding van het Intervest team, (ii) gedeeltelijk gecompenseerd door minder technische kosten.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 2,1 miljoen (€ 2,2 miljoen) per 30 september 2018 en zijn daarmee op hetzelfde niveau gebleven als vorig jaar.

De toenemende huurinkomsten in combinatie met de stijging in de vastgoedkosten zorgt ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in de eerste negen maanden van 2018 stijgt met € 2,8 miljoen of 11% tot € 28,6 miljoen (€ 25,8 miljoen).

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor de eerste negen maanden van 2017.



De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in de eerste negen maanden van 2018 € 9,6 miljoen (€ -5,0 miljoen). De stijging in de variaties in de reële waarde is te wijten aan:

- een stijging in de variaties in de reële waarde in de logistieke portefeuille van € 4,9 miljoen als gevolg van het aanscherpen van de rendementen in Nederland en de meerwaarde op de nieuwe acquisities
- een stijging in de variaties in de reële waarde van € 0,3 miljoen op de logistieke portefeuille in België
- een stijging in de reële waarde van de kantorenportefeuille van € 4,4 miljoen, hoofdzakelijk op Greenhouse BXL dat binnenkort zijn deuren opent en reeds 80% voorverhuurd is, en op Mechelen Campus en Woluwe Garden, een gevolg van de verhuringen van de voorbije maanden.

Het **ander portefeuilleresultaat** is op 30 september 2018 € -2,1 miljoen (€ 0,3 miljoen) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetrovereenkomsten van Interinvest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde)** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2018 € -5,8 miljoen (€ -5,5 miljoen). De toename van de financieringskosten is een gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De in 2017 uitgevoerde herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen voor een gedeeltelijke compensatie van de toegenomen kosten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor de eerste negen maanden van 2018 2,4% inclusief bankmarges (2,6% per 30 september 2017).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de afname in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ 0,7 miljoen).



Het **nettoresultaat** van Intervest voor de eerste negen maanden van 2018 bedraagt € 30,1 miljoen (€ 16,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 22,5 miljoen (€ 20,2 miljoen) of een toename van € 2,3 miljoen of 12% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten, in combinatie met de stijging van de vastgoedkosten en de financieringskosten
- het **portefeuilleresultaat** van € 7,5 miljoen (€ -4,8 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 22,5 miljoen voor de eerste negen maanden van 2018. Rekening houdend met 18.638.746 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor de eerste negen maanden van 2018 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,21 (€ 1,17).

KERNCIJFERS	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Aantal aandelen op het einde van de periode	18.891.443	18.405.624	17.740.407
Dividendgerechtigd aantal aandelen	18.891.443	17.740.407	17.740.407
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.638.746	17.409.850	17.276.524
Nettowaarde per aandeel (reële waarde) (€)	19,82	19,52	19,19
Nettowaarde per aandeel (investeringswaarde) (€)	20,76	20,35	20,05
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,04	19,62	19,32
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,90	22,49	22,20
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	16%	15%	16%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	47,9%	44,6%	46,6%

Op 30 september 2018 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,82 (€ 19,52 op 31 december 2017). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 september 2018 € 22,90 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 16% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

Het **Jaarverslag 2017 van Intervest** heeft op de EPRA-conferentie in London voor de vierde keer op rij een EPRA BPR GOLD AWARD gekregen.

Het volgen van de EPRA BPR-richtlijnen verschaft stakeholders in de vastgoedsector transparantie en een kader van vergelijkbaarheid en wordt erg gewaardeerd in de sector zoals blijkt uit **het volledig rapport over de EPRA Awards**.



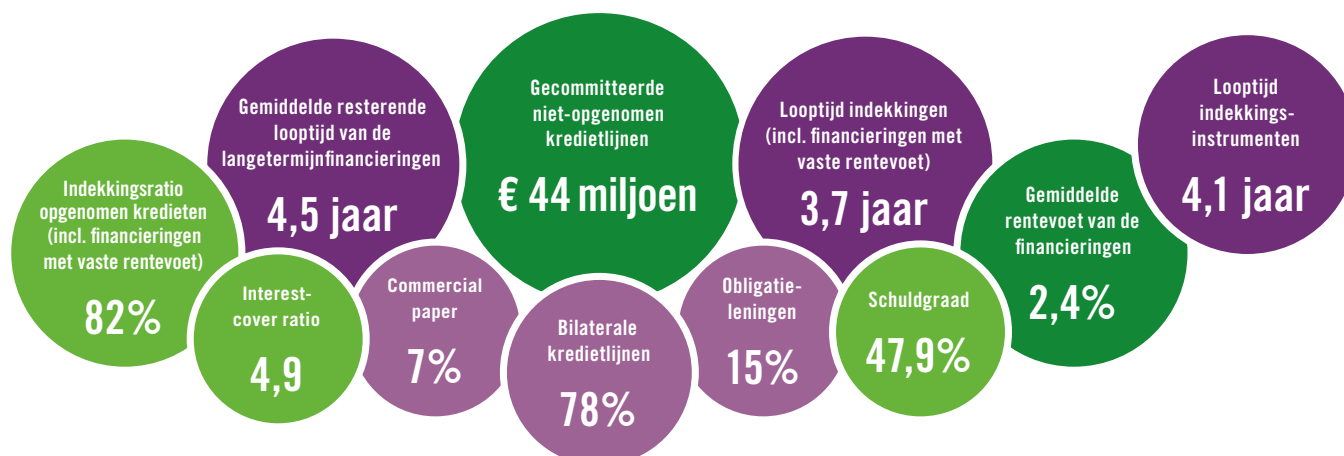
2.2. Financiële structuur

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 47,9% op 30 september 2018 (44,6% op 31 december 2017). De toename met 3,3% ten opzichte van 31 december 2017 is voornamelijk het gevolg van de acquisities de logistieke sites in Nederland van het eerste semester 2018, gefinancierd met vreemd vermogen.

In juli 2018 heeft Intervest ter verdere diversificatie van haar financieringsbronnen een commercial paper uitgegeven met een looptijd van 3 maanden (maximale looptijd 1 jaar) voor een bedrag van € 30 miljoen (maximaal € 70 miljoen). De uitgifte is volledig ingedeekt door backuplijnen van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Naast deze commercial paper werd nog een bestaand krediet van € 15 miljoen geherfinancierd.

Intervest heeft als indekkingsstrategie een streefdoel voor de **indekkingsratio** van 80%. Hiervoor werden in de loop van het derde kwartaal 2018 nieuwe interest rate swaps aangekocht voor een notioneel bedrag van samen € 50 miljoen. De indekkingsratio van de opgenomen kredieten bedraagt hierdoor per 30 september 2018 82% (76% op jaareinde 2017). De looptijden van deze nieuwe interest rate swaps variëren tussen 5 en 7 jaar waardoor de resterende looptijd van de indekkingsinstrumenten toeneemt tot 4,1 jaar (€ 3,6 jaar op jaareinde 2017).

Op 30 september 2018 bedraagt het volume aan **niet-opgenomen kredietlijnen** van Intervest € 44 miljoen. Om de verdere groei van de vennootschap te garanderen zullen uitgiftes van schuldinstrumenten en aandelenuitgiften ter financiering bestudeerd worden en steeds zoveel mogelijk afgestemd worden op de pijnpijn van de vastgoedinvesteringen.



3. Vooruitzichten

Ook in het vierde kwartaal van 2018 zal Intervest verder werken aan haar **strategisch groeiplan** met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. Hierbij is het de bedoeling om de vastgoedbeleggingen die op 30 september 2018 € 735 miljoen groot zijn, te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018. Intervest heeft voor het laatste kwartaal van 2018 meerdere acquisities in onderhandeling.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 90% op 30 september 2018. Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management.

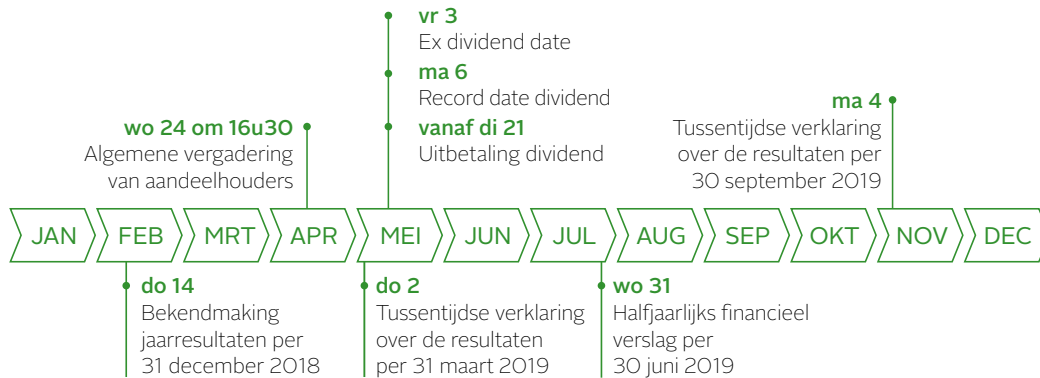
In de **kantorenportefeuille** wordt in het vierde kwartaal van 2018 uitgekeken naar de opening van de coworking lounge in Greenhouse BXL en de verdere commercialisering van de resterende kantorenooppervlakte en serviced offices. Rekening houdend met de dynamiek die er in de huurmarkt van kantoren leeft, is Intervest positief over het verdere verloop van de verhuuractiviteit in het kantorenssegment.

De evolutie van de bezettingsgraad in het **logistieke segment** zal in belangrijke mate afhangen van de herverhuringen van de sites in Puurs en Boom. Voor deze sites zijn al vergevorderde negotiaties lopende en verwacht wordt deze contracten te kunnen finaliseren in het vierde kwartaal van 2018.

Op basis van haar resultaten en forecasts per 30 september 2018 verwacht Intervest dat het **EPRA resultaat per aandeel** voor boekjaar 2018 zich zal bevinden tussen € 1,61 en € 1,65 (€ 1,58 voor boekjaar 2017), behoudens onverwachte fluctuaties van de rente. De toename is hoofdzakelijk het gevolg van de acquisities in het logistieke segment in de loop van 2017 en 2018.

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest reeds in maart 2016 besloten een **brutodividend** voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. Op basis van de slotkoers per 30 september 2018 (€ 22,90) komt dit neer op een brutodividendrendement van 6,1%.

4. Financiële kalender 2019



Intervest Offices & Warehouses nv (hierna Intervest), werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999. Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties in de binnenstad en buiten het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Limburg - Luik en breidt zich verder uit in België, Nederland en richting Duitsland. Intervest onderscheidt zich bij het verhuren van ruimte door verder te gaan dan het louter verhuren van m². De vennootschap gaat *beyond real estate* met het aanbieden van 'turnkey solutions' (een totaaloplossing op maat van én met de klant), een uitgebreide dienstverlening, coworking en serviced offices.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Jean-Paul SOLS - ceo of Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

<https://www.intervest.be/nl>

Financiële staten

Geconsolideerde resultatenrekening (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2018	30.09.2017
Huurinkomsten	34.999	31.982
Met verhuur verbonden kosten	7	0
NETTOHUURRESULTAAT	35.006	31.982
Recuperatie van vastgoedkosten	407	725
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.470	11.563
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-394	-222
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.470	-11.563
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	513	60
VASTGOEDRESULTAAT	35.532	32.545
Technische kosten	-690	-961
Commerciële kosten	-122	-179
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-500	-502
Beheerskosten van het vastgoed	-3.099	-2.651
Andere vastgoedkosten	-456	-330
Vastgoedkosten	-4.867	-4.623
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	30.665	27.922
Algemene kosten	-2.091	-2.155
Andere operationele opbrengsten en kosten	-17	-5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	28.557	25.762
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.585	-5.044
Ander portefeuilleresultaat	-2.076	277
OPERATIONEEL RESULTAAT	36.066	20.995
Financiële opbrengsten	40	156
Netto-interestkosten	-5.857	-5.617
Andere financiële kosten	-7	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	66	691
Financieel resultaat	-5.758	-4.775
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	30.308	16.220
Belastingen	-226	-139
NETTORESULTAAT	30.082	16.081

in duizenden € 30.09.2018 30.09.2017

NETTORESULTAAT	30.082	16.081
Toelichting:		
EPRA resultaat	22.507	20.157
Portefeuilleresultaat	7.509	-4.767
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	66	691
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	30.085	16.081
Minderheidsbelangen	-3	0

RESULTAAT PER AANDEEL 30.09.2018 30.09.2017

Aantal dividendgerechtigde aandelen	18.891.443	17.740.407
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.638.746	17.276.521
Nettoresultaat (€)	1,61	0,93
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,61	0,93
EPRA resultaat (€)	1,21	1,17

Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

in duizenden € 30.09.2018 30.09.2017

NETTORESULTAAT	30.082	16.081
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	30.082	16.081
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	30.085	16.081
Minderheidsbelangen	-3	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2018	31.12.2017
VASTE ACTIVA	735.764	663.846
Immateriële vaste activa	512	501
Vastgoedbeleggingen	734.668	662.539
Andere materiële vaste activa	445	611
Financiële vaste activa	125	182
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	13
VLOTTENDE ACTIVA	23.773	15.572
Handelsvorderingen	13.518	9.609
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.593	3.471
Kas en kasequivalenten	2.714	728
Overlopende rekeningen	2.948	1.764
TOTAAL ACTIVA	759.537	679.418
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2018	31.12.2017
EIGEN VERMOGEN	375.058	359.366
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	374.462	359.366
Kapitaal	172.147	167.720
Uitgiftepremies	117.213	111.642
Reserves	55.017	58.818
Nettoresultaat van het boekjaar	30.085	21.186
Minderheidsbelangen	596	0
VERPLICHTINGEN	384.479	320.052
Langlopende verplichtingen	270.212	255.584
Langlopende financiële schulden	264.808	252.371
<i>Kredietinstellingen</i>	229.977	192.675
<i>Obligatielening</i>	34.831	59.696
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.642	2.020
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1.460	1.001
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.302	192
Kortlopende verplichtingen	114.267	64.468
Kortlopende financiële schulden	93.075	46.805
<i>Kredietinstellingen</i>	38.109	46.805
<i>Obligatielening</i>	24.966	0
<i>Commercial paper</i>	30.000	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	259	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.956	2.290
Andere kortlopende verplichtingen	1.395	217
Overlopende rekeningen	16.582	15.153
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	759.537	679.418